
Aplicación del régimen del silencio administrativo a las licencias urbanísticas

*Ayuntamiento de Meco*¹

INFORME JURÍDICO

Asunto: Solicitud de certificado de obtención de licencia de primera ocupación por silencio administrativo.

Solicitante: Promociones [...], representada por [...], cuya representación no acredita, sin perjuicio de considerar manifestada dicha representación en otras actuaciones en este ayuntamiento.

Objeto de la licencia de obras: Licencia de primera ocupación de vivienda unifamiliar en la [...].

Núm. de expediente: [...] de licencia de primera ocupación o primera utilización edificios.

Fecha de la solicitud de la licencia: el día [...] acompañando certificado final de obra, visado [...] colegio de aparejadores (arquitectos técnicos) y [...], colegio de arquitecto. Declaración catastral 902-N de [...], autoliquidación tasa.

I. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS

a) Acta de inspección del técnico municipal, D. [...] de [...], manifiesta que en el acto está presente, D. [...] arquitecto director de la obra, pero sin embargo no consta la firma del mismo; al indicar el acta que queda requerido.

b) La citada acta pone de manifiesto las siguientes deficiencias, entre otras que la cubierta es plana y el proyecto la contempla inclinada y existen diferentes deficiencias que afectan a la urbanización exterior con ocasión de la ejecución de las obras. La cubierta en el modo propuesto supone que se supera la altura máxima a alero, que se contiene en la ordenanza aplicable en el Plan Parcial del sector.

¹ Este informe ha sido redactado por Teófilo Arranz Marina, Secretario del Ayuntamiento.

II. CONSIDERACIONES LEGALES

a) Las licencias urbanísticas municipales se regulan, en cuanto a su tramitación y plazos para resolverlas, en los arts. 151 al 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

b) En el art. 154.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que remite al art. 153, apartados 4, 5, 6 y 7, establece, en relación con la licencia de primera ocupación:

— Que una vez que se comunica la certificación final de la obra, se realizará por los servicios municipales la inspección de la obra, en el plazo de un mes, indicando la conformidad o disconformidad de las mismas, de acuerdo con el proyecto objeto de licencia, al destino y uso al que van a ser destinadas y su conformidad con la ordenación urbanística.

— Si existe conformidad según el informe técnico, procede conceder la licencia de primera ocupación o primera utilización del edificio.

— El plazo para resolver la licencia de primera ocupación, desde el levantamiento del acta de inspección, la licencia de primera ocupación será de un mes.

c) De conformidad con lo referido en el punto anterior y lo previsto en el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la existencia de deficiencias documentales o de la obra fácilmente resolubles o que pueden ser objeto de legalización, deberá ser objeto de requerimiento por una sola vez, con el otorgamiento de plazo proporcionado al objeto del mismo, normalmente diez días más cinco de prórroga para subsanar, mejorar o corregir las deficiencias; requerimiento que interrumpe el plazo para el cómputo del establecido para resolver, reiniciándose su cómputo, una vez completada la documentación.

d) Es obligación de la Administración resolver los expedientes en plazo, como recoge el art. 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, según redacción dada por la Ley 4/1999, ya que de no hacerlo incurre en la responsabilidad de funcionamiento anormal del servicio, y los efectos del silencio, como garantía del administrado, suponen un acto presunto estimatorio o denegatorio de lo solicitado, que como criterio general en materia de licencias es estimatorio. El plazo máximo de resolver las licencias no es el previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955, como pretende la solicitante de la certificación de acto presunto, pues es el indicado del art. 153, que sería un mes para levantar el acta de inspección y un mes para resolver. En este sentido, debe tenerse en cuenta que la institución jurídica del silencio administrativo, o resolución presunta, no constituye un medio para dejar de resolver la Administración, sino una garantía para el administrado, que con la aplicación de dicha técnica jurídica está habilitado para el acceso al derecho objeto de la solicitud o para ejercitar las vías de revisión de los actos, según sean los efectos del acto presunto, por silencio administrativo positivo o negativo. En este sentido, existe obligación de la Administración de resolver

en plazo y del personal que sirve en la misma, observando lo establecido en el art. 74 de la mencionada Ley 30/1992, que obliga, bajo responsabilidad del funcionario o personal que no lo haga, de despachar los asuntos por orden riguroso de incoación de los asuntos de homogénea naturaleza.

e) La Ley 9/2001 establece en sus arts. 153, 154 y 155 plazos para resolver las licencias municipales, en relación con los supuestos que contempla cada precepto; otorgando efectos positivos a la no resolución en plazo de concesión de licencia. Pero este principio tiene una limitación en el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en su art. 242.6, que prescribe que «en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico aplicable», precepto que resulta vigente después de la STC 61/1997, de 20 de marzo, y actualmente el art. 8.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo estatal; doctrina que se recoge en la jurisprudencia de forma mayoritaria, casi unánime y recientemente la STS de 28 de enero de 2009 de la Sala 3.ª, publicada en el *BOE* de 20 de marzo de 2009, por la que se declara, «como doctrina legal que el art. 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el art. 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el art. 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística, sin hacer expresa condena respecto de las costas procesales causadas».

f) Según se infiere del informe técnico, en cuyo caso debe ser completado, la obra ejecutada no se ajusta a la licencia concedida y no es legalizable, ya que el art. 2.4.1 del Plan Parcial del SAU-12 prohíbe la cubierta plana, sin perjuicio de las consideraciones sobre la altura máxima de la edificación.

III. CONCLUSIONES

Primera: Con la precisión técnica sobre si son legalizables las obras, de persistir el incumplimiento de la licencia y resultar no ser legalizable, como parece deducirse, procede denegar la licencia de primera ocupación, denegar la solicitud de obtención de la licencia por acto presunto, y la entrega de certificado de acuerdo de acto presunto, de acuerdo con los aspectos jurídicos referidos en este informe. De igual modo, procede iniciar expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y restauración de la realidad afectada, con inacción de expediente de infracción urbanística y sancionador.

Segunda: Si fueran legalizables las obras y no fueran contrarias al planeamiento urbanístico, podrían haberse adquirido las mismas, por silencio administrativo, sin perjuicio de requerir que se completara cualquier deficiencia; que no parece el caso. Según la doctrina establecida por el fallo jurisprudencial, se requiere para que el silencio administrativo sea positivo, no sólo que haya transcurrido el plazo legalmente establecido para resolver, sino que también los actos objeto de licencia, sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente.

Tercera: En cualquier caso, el proceder municipal debe adecuarse a los plazos previstos para resolver que se recogen en cada caso en la norma urbanística; siendo exigible el requerimiento expreso al solicitante, de mejora o subsanación de la solicitud y deficiencias a través del acta de inspección previa firma del representante del solicitante de la licencia y en la que se indica el requerimiento o bien, a través de requerimiento expreso, resolviendo lo que proceda, una vez completado el plazo, que dispone para completar la documentación o realizar las correcciones interesadas, a fin de resolver en el plazo que resta para completar el interrumpido, con ocasión del requerimiento efectuado.

Lo que se informa, sin perjuicio de opinión más fundada en derecho diga otra cosa o se aprecie por el órgano sustantivo, el alcalde o en caso de acordar demoliciones o restauración de la realidad física la Junta de Gobierno Local, pueden apreciar al dictar la resolución, dado que este informe no es vinculante.